

**SUPREME COURT OF KOSOVO
GJYKATA SUPREME E KOSOVËS
VRHOVNI SUD KOSOVA**

**KOSOVO PROPERTY AGENCY (KPA) APPEALS PANEL
KOLEGJI I APELIT TË AKP-së
ŽALBENO VEĆE KAI**

GSK-KPA-A-088/12

**Priština,
12. april 2013. godine**

U postupku:

Jovica Vujadinović

Vidikovački venac 23/8

Beograd

Srbija

i

Vojislav Vujadinović

Lazarevački drum 7/30

Beograd

Srbija

Žalioci/Podnosioci zahteva

protiv

Sali Beqaj

Štimlje

Kosovo

Tuženik/Tužena strana

Žalbeno veće Vrhovnog suda Kosova u sastavu, Anne Kerber, predsedavajući sudija, Elka Filcheva-Ermenkova i Sylejman Nuredini, sudije, u žalbi na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/139/2011 (spisi predmeta upisani u KAI pod brojevima KPA44636 i KPA44637), od dana 07. decembra 2011. godine, nakon zasedanja održanog dana 12. aprila 2013. godine, donosi sledeće

PRESUDA

- 1- Odbija se kao neosnovana žalba uložena od strane Jovice Vujadinovića i Vojislava Vujadinovića na odluku Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/139/2011 (spisi predmeta upisani u KAI pod brojevima KPA44636 i KPA44637), od dana 07. decembra 2011. godine.
- 2- Potvrđuje se odluka Komisije za imovinske zahteve Kosova KPCC/D/A/139/2011 (spisi predmeta upisani u KAI pod brojevima KPA44636 i KPA44637), od dana 07. decembra 2011. godine.
- 3- Žalioци trebaju platiti troškove postupka određene u iznosu od € 80 (€ osamdeset) u roku od 90. (devedeset) dana od dana uručenja presude pod pretnjom prisilnog izvršenja.

Proceduralni i činjenični istorijat:

Dana 26. jula 2007. godine, Jovica Vujadinović (u svojstvu člana domaćinstva nosioca imovinskog prava Milana Vujadinovića) i Vojislav Vujadinović, u svojstvu nosioca imovinskog prava, su podneli imovinske zahteve u Kosovskoj agenciji za imovinu (KAI), kojima su potraživali ponovni posed nad dve imovine–trgovačke prostorije – prodavnice, brojevi 19 i 20, svaka u površini od 22, 88 m², obe locirane na parceli br. 1667/1 u Štimlju. Podnosioci zahteva su izjavili da su pokojni otac prvog podnosioca zahteva – Milan Vujadinović i drugi podnosilac zahteva bili vlasnici prodavnica pre oružanog sukoba u 1998/1999. godini.

U prilogu njihovim imovinskim zahtevima isti su dostavili KAI sledeća dokumenta:

- Ugovor o udruživanju sredstava radi izgradnje poslovnog prostora – br. 19, zaključen dana 15. novembra 1996. godine između društvenog preduzeća “Građevinar”, u daljem tekstu ugovora „proizvođač poslovnog prostora“ i Milana Vujadinović u svojstvu udružioца;
- Ugovor o udruženju sredstava radi izgradnje poslovnog prostora – br. 20, zaključen dana 15. novembra 1996. godine između društvenog preduzeća “Građevinar”, u daljem tekstu ugovora „proizvođač poslovnog prostora“ i Vojislava Vujadinović u svojstvu udružioца;

- Izvod iz matične knjige umrlih Milana Vujadinović, koji potvrđuje da je isti preminuo dana 01. septembra 1997. godine u Prištini.

KAI je obavestila potencijalne zainteresovane strane povodom zahteva postavljanjem obaveštenja na prostorijama dana 28. jula 2008. godine.

Dana 04. avgusta 2008. godine, zainteresovana strana, Sali Fehmi Beqaj, je podneo odgovor kojim je tvrdio da je kupio poslovne prostorije.

U prilogu njegovim izjavama isti je dostavio KAI sledeća dokumenat:

- Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, označene pod brojem 14, zaključen između Građevinskog preduzeća pod imenom “Građevinar” i Fehmije Beqaj, dana 20. februara 2005. godine. Ugovor je overen od strane Opštinskog suda u Uroševcu.
- Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, označen pod brojem 15, zaključen od strane Građevinskog preduzeća “Građevinar” i Fehmije Beqaj, dana 20. februara 2005. godine. Ugovor je overen od strane Opštinskog suda u Uroševcu.
- Dokumentat, izdat od strane Građevinskog preduzeća “Građevinar”, koji potvrđuje da je Fehmi Beqaj platio ugovorenu cenu za poslovne prostorije pod brojevima 14, 15 i 16, od dana 05. avgusta 2004. godine.

Odlukom KPCC/D/A/139/2011 (spisi predmeta upisani u KAI pod brojevima KPA44636 i KPA44637), od dana 07. decembra 2011. godine, KIZK je odlučila da su imovinski zahtevi neosnovani. KIZK je argumentirala da ugovori o udruženju sredstava nisu bili overeni pred Opštinskim sudom te prema tome isti nisu verifikovani od strane Izvršnog sekretarijata. Zahtevano je od podnosioca zahteva da predstave dodatne dokaze kako bi podržali svoje zahteve, ali oni nisu to učinili. U zaključku Komisija je odlučila da u nedostatku proverljivih dokaza, podnosioci zahteva nisu dokazali svojinsko pravo nad imovinama u zahtevu.

Dana 25. maja 2012. godine, odluka je uručena podnosiocima zahteva.

Dana 22. juna 2012. godine, isti su uložili žalbu na osnovu tvrdnje povodom ozbiljne povrede materijalnog prava i pogrešnog i nepotpunog utvrđivanja činjeničnog stanja.

Oni su tvrdili da su poslovne prostorije izgrađene na osnovu “ugovora o udruženju sredstava” od dana 15. novembra 1996. godine. Ugovore je prethodio “ugovor o poravnanju” kojim su braća Milan (otac Jovice, podnosioca zahteva), Vojislav (podnosilac zahteva Vojislav Vujadinović) i Radomir (koji nije stranka u ovom postupku) sklopili sa “Građevinarom”. Ovim ugovorom (koji podnosioci zahteva nisu predstavili pred KIZK a ni pred Sudom) “Građevinar” je preuzeo odgovornost isplati braći Vujadinović 180 000 DM kao naknadu

za zemljište na kome je izgrađena stambena zgrada i poslovne prostorije (navodno na kome se nalaze sporne poslovne prostorije). Oni kažu da je ovo zemljište oduzeto braći Vujadinović od strane Opštine Štimlje. Oni nisu dobili naknadu za to. Tokom izgradnje trajao je spor povodom mogućeg povraćaja zemljišta, spor koji nikada nije dovršen zbog rata. Kako bi izbegli zabranu izgradnje preduzeće “Građevinar” je preuzeo odgovornost da naknadi braću Vujadinović (nije jasno kojom pravnom formom i na osnovu kojeg postupka je preduzeće „preuzelo“ ovu odgovornost).

Podnosioci zahteva tvrde da je postojala novacija – *novatio*, u smislu članova 348-352 Zakona o obligacionim odnosima (Zakon iz 1978. godine) navodnog “ugovora o poravnanju” i ovo obnavljanje je obavljeno ugovorom od dana 15. novembra 1995. godine. Sa novacijom ugovora o poravnanju je izmenjen u tri različita ugovora o udruženju sredstava za izgradnju poslovnih prostorija. Istim ugovorom je propisano da svaki udružilac ima pravo upisivanja poslovnog prostora nakon ispunjenja obaveza obe ugovorene strane i potvrđivanjem ugovora pred nadležnim sudom. Oružani sukob na Kosovu je onemogućio realizaciju ugovora o udruženju sredstava za izgradnju poslovnih prostorija. Međutim braća Vujadinović su ispunili svoju obavezu prema preduzeću “Građevinar”. Žalioци kažu: “sredstva koja je „Građevinar“ dugovao (braći Vujadinović) po osnovu zaključenog ugovora o poravnanju su udružili radi izgradnje poslovnog prostora“. Prema tome, žalioци smatraju da je netačan zaključak KIZK da oni nisu ispunili svoje obaveze prema „Građevinaru“.

Dalje, žalioци tvrde da su dana 21. marta 1997. godine, braća Vujadinović zajedno sa tuženom stranom Fehmi Bečaj otišli kod direktora “Građevinara” te su obavestili istog da su podesili kupoprodaju poslovnih prostorija sa Fehmijom Bečaj. Ovo je bilo fiktivno, jer su samo hteli da se osiguraju da „Građevinar“ ne proda prostorije nekome drugom, pošto su prostorije „prodate“ Bečaju. Radimir Vujadinović je čak dao Bečaju 10000 DM kako bi mu ih on predao pred direktorom „Građevinara“, te kako bi isti verovao da je ovo prvi deo isplate koju Bečaj obavlja sa braćom Vujadinović. Međutim, nije bilo pravog ugovora između braće Vujadinović i Bečaja. Nakon što su se Srpske snage povukle sa Kosova, Fehmi Bečaj je preuzeo posed nad poslovnim prostorijama te je uvek izjavljivao da je kupio iste od braće Vujadinović. On je ilegalno koristio iste do 20. februara 2005. godine kada je zaključio kupoprodajni ugovor sa „Građevinarom“. Ovi ugovori su zaključeni bez znanja braće Vujadinović. Žalioци zaključuju da je obavljena višestruka prodaja iste nepokretne imovine, što je bilo veoma često. Oni tvrde da je dobro poznata činjenica u Štimlju da su braća Vujadinović spojili sredstva za izgradnju poslovnih prostorija. Fehmi Bečaju je ovo takođe bilo poznato. On je bio beskrupulozan i izdao poverenj braće Vujadinović.

Žalioци elaboriraju višestruku prodaju nepokretne imovine: Prihvaćeni stav u Jugoslovenske sudske prakse kasniji kupac nepokretne imovine, koji se uknjižio u registru nepokretne imovine, pobeđuje u sporu ranijeg

kupca nepokretnosti, samo ako je bio svestan. Inače spor dobija raniji kupac. Oni se odnose na zaključak br. 3, koji je usvojen na savetovanju građanskih odeljenja Saveznog suda, Vrhovnih sudova republika i autonomija i Vrhovnog vojnog suda, održanom 28. i 29. maja 1986. godine u Beogradu, objavljen u Biletinu sudske prakse, Vrhovni sud Srbije, br. 3, Beograd, strana 5.

Pravno obrazloženje:

Prihvatljivost žalbe:

Žalba je prihvatljiva. Ista je uložena je od strane zainteresovane strane, koja je bila stranka u postupku pred KIZK i u roku od 30. dana nakon uručenja odluke, kako što je predviđeno Zakonom – član 12.1 UNMIK Uredbe 2006/50, zamenjene Zakonom br. 03/L-079.

Zasnovanost:

Nakon ocenjivanja sudskog spisa, odluke na koju je uložena žalba i navode žalioca Vrhovni sud smatra da je žalba neosnovana.

Pravo svojine stiže se po samom zakonu, osnovu pravnog posla i nasleđem – član 20 Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim osnovima (SL SFRJ br. 6/1980), koji je bio u primeni u vreme navodnog prenosa imovine (kao što su podnosioci zahteva naveli da je prenos obavljen u 1996. godini).

U konkretnom slučaju podnosioci zahteva tvrde da je njihovo zemljište ekspropisano od strane Opštine Štimlje. Nakon toga porodica Vujadinović je imala dugi spor (nisu naveli da je isti bio formalizovan u sudskom postupku) te kao rezultat toga društveno preduzeće „Građevinar“ je odlučilo da im nadoknadi gubitak zemljišta izgradnjom poslovnih prostorija za njih (nema podataka da je „Građevinaru“ dodeljeno pravo korišćenja zemljišta na kome su izgrađene poslovne prostorije).

Podnosiocu zahteva nisu dostavili nijedan dokaz povodom navodne eksproprijacije i navodnog sporazuma o poravnanju (ugovor) za određivanje naknade za ekspropisano zemljište. Oni nisu dostavili nijedan dokaz da je društveno preduzeće „Građevinar“ imalo pravo da koristi navodno ekspropisano zemljište kako bi izgradilo zgradu odnosno da prenese ovo pravo korišćenja.

Na osnovu navoda žalioca/podnosioca zahteva u prvom stepenu, treba utvrditi nekoliko relevantnih zakonskih činjenica: da li su braća Vujadinović bili vlasnici zemljišta na kome su izgrađene poslovne

prostorije, da li je zemljište ekspropirano od strane Opštine, da li je bilo sporazuma o poravnanju (ugovor) za naknadu zemljišta i da li je „Građevinar“ imao pravo da koristi zemljište za izgradnju te takođe i pravo da prenese ovo pravo na druga lica te ako jeste da li je ovo pravo preneto na pravi način.

Na osnovu Ustava Savezne Republike Jugoslavije iz 1992. godine (federacija između Crne Gore i Srbije), (član 69.3) “Niko ne može biti lišen svojine, niti mu se ona može ograničiti, osim kad to zahteva opšti interes utvrđen u skladu sa zakonom, uz naknadu koja ne može biti niža od tržišne.”. Eksproprijacija se regulisala na osnovu odredbi Zakona o eksproprijaciji (SL SAPK, br. 21/1978) - Zakon nije povučen Ustavom iz 1992. godine ili kasnije, te prema tome još uvek je bio u primeni nakon 1992. godine. U članu 2 Zakon predviđa da se nepokretnost može ekspropisati kada je to potrebno radi izgradnje privrednih, stambenih, komunalnih, zdravstvenih, prosvetnih, kulturnih i drugih objekata od opšteg interesa. Vlasnicima se mogla dati novčana naknada – argumenat na osnovu člana 29 *ibid*, koji predviđa da naknada za 1 m² ekspropiriranog građevinskog zemljišta određuje se u procentu od početne tržišne cene koja se formira u prethodnoj godini za jedan kvadratni metar stambenog prostora. Zakon nije predvideo naknadu za druge nepokretne imovine. I da jeste, u spisu predmeta nema podataka da je zemljište ekspropirano od porodice podnosioca zahteva te i da je bilo sporazuma o poravnanju (ugovora) za naknadu navodne eksproprijacije.

Dodatno tome Zakon u članu 49 (1) je zabranio mogućnost da se sporazumi o poravnanju (ugovor) naknade mogu zameniti na bilo koji način nakon što odluka o eksproprijaciji postane završna: “Po pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji stranke se mogu sporazumeti o visini naknade van postupka utvrđenog u ovom članu 49. ovog zakona. ”. Prema tome “novacija (*novatio*)” ovog sporazuma o poravnanju, ako je uopšte postojao, u smislu člana 348-352 Zakona o obligacionim odnosima (1978) isti bi bio poništen i nevažeći kao protivurečan imperativnom odredbom Zakona, člana 50. Zakona o eksproprijaciji. Član 52, u vezi sa članom 51 (2) Zakona o obligacionim odnosima definiše ugovore sa nedopuštenim osnovima – koji su suprotni sa obaveznom legislacijom i javnom politikom, su nevažeći. *Ibid* u članu 103 (1) Zakona o obligacionim odnosima.

Bez obzira na ova zakonska obaziranja, i ako je novacija sporazuma o poravnanju naknade bila dozvoljena, sličan sporazum nije predstavljen kako bi elaborirali pravnu prirodu istog te i da li isti može biti pitanje *novatio*.

Drugo, nema podataka da je društveno preduzeće “Građevinar” bilo pravno lice kome je dodeljeno pravo za korišćenje zemljišta za izgradnju na osnovu Zakona o građevinskom zemljištu (SL SAPK br. 14/80) - član 11.

U slučaju da je “Građevinar” imao to pravo (za šta nema dokaza) te prema tome sa pravom prenosa unutar svojih granica, sličan prenos je trebao biti ostvaren u formi koja se zahteva za bilo koji prenos nepokretne imovine – na primer pismena forma provere/potvrđivanja od strane relevantnog suda, sistematski definisan

uslov u zakonu – član 455 Zakona o obligacionim odnosima (1978) u vezi sa članom 33. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim pitanjima (SL SFRJ 6/1980) i članom 4. Zakona o prometu nepokretne imovine (SL SRS 43/1981).

Kao što je već navedeno nema podataka u vezi prava “Građevinara” da prenese bilo koje bravo, a niti su dostavljeni ugovori (od dana 15. novembra 1996. godine) upisani u Sudu.

Povodom ovoga irelevantno je da li su i kada su bile ispunjene novčane obaveze investitora (braće Vujadinović).

Predstavljeni ugovori ne mogu preneti pravo imovine nad spornim poslovnim prostorijama.

U ovom postupku irelevantno je da li je, tužena strana Sali Bytyqi, ako je ikada, stekao pravo nad imovinom.

Prema tome, Vrhovni sud (iako na drugim osnovima povodom zasnovanosti) je zaključio da je odluka KIZK pravedna i zakonska i ista se potvrđuje kao što je predviđeno u članu 13.3 (c) UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom br. 03/L-079. Naime, žalbe se odbacuju.

Troškovi postupka:

Na osnovu dodatka III, člana 8.4 Administrativnog naređenja (AN) 2007/5 zamenjenog Zakonom br. 03/L-079, stranke su oslobođene plaćanja troškova u postupku pred Izvršnim sekretarijatom i Komisijom. Međutim, isti izuzeci nisu predviđeni u postupcima pred Vrhovnim sudom. Prema tome, standardna tarifa sudske takse je predviđena Zakonom o sudskim taksama (službeni list SAPK-3. oktobar 1987. godine) i AN 2008/02 Sudskog saveta Kosovo o Ujedinjenju sudskih taksi koji su u primeni u postupcima pred Žalbenim većem.

Prema tome, sledeće sudske takse se odnose na ovoj žalbeni postupak::

- Sudska tarifa za ulaganje žalbe (član 10.11 AN 2008/2): € 30
- Sudska tarifa za donošenje presude (10.1 i 10.21 AN 2008/2) uzimajući u obzir da se vrednost konkretne imovine može razumno oceniti u iznosu od € 10.000,00 te je € 50,00.

Žalioci će snositi ove sudske troškove pošto su isti izgubili slučaj. U smislu člana 46 Zakona o sudskim taksama, kada je osoba sa prebivalištem ili boravkom u inostranstvu obavezna da plati kaznu, završni rok za uplatu kazne ne može biti kraći od 30. (trideset) dana niti duži od 90. (devedeset) dana. Sud odlučuje da je završni rok za uplatu kazne u ovom predmetu 90. (devedeset) danan. Član 47. stav 3. predviđa da u slučaju da stranka ne plati sudsku taksu u određenom vremenskom roku, ista će trebati da plati novčanu kaznu u iznosu od 50% od iznosa kazne. U slučaju da stranka ne isplati sudsku taksu u određenom vremenskom roku, sprovedeće se prisilno izvršenje.

Pravni savet:

U smislu člana 13.6 UNMIK Uredbe 2006/50 zamenjene Zakonom 03/L-079, ova presuda je konačna i primenljiva i ne može biti osporena korišćenjem redovnih ili vanrednih pravnih lekova.

Anne Kerber, EULEX predsedavajući sudija

Elka Filcheva-Ermenkova, EULEX sudija

Sylejman Nuredini, sudija

Urs Nufer, EULEX zapisničar